

Lausunto asetuseruonnokseen asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

D/4776/10.04.01/2023

Asian valmistelijat Piia Sipinen, p. 040 588 5638 ja Susanna Hult p. 040 861 9655

Ympäristöministeriö (YM) on pyytänyt Jyväskylän kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008) muuttamisesta. Lausunnot on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi palvelun kautta viimeistään 8.12.2023. Lausunnon jättämiselle on annettu jatkoaikaa 18.12.2023 saakka.

Asetusesitys

Asetusesitys perustuu Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan, jonka mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Hallitusohjelman mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tukemien pitkän korkotuen vuokrakohteiden asukasvalintaan palautetaan tulorajat ja näin pitkän korkotuen asunnot ohjataan jatkossa tarkemmin pienituloisille kuitenkin huomioiden, etteivät asuinalueet eriydy segregaatiokehityksen seurauksena.

Esityksessä ehdotetaan asetusta muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulorajat, jotka koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Aukkaaksi valitsemisen edellytykseksi esitetään, että yhden hengen tulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta enimmäistulorajaa korotettaisiin 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotettaisiin ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Enimmäistulorajoja ei sovellettaisi valittaessa asukkaita asuntoihin, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville. Tietyin ehdoin enimmäistulorajasta voitaisi poiketa.

Toimivalta asiassa

Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 16 §:n mukaan kaupunkirakennelautakunta käyttää päätösvaltaa asuntotoimeen liittyvissä laeissa kunnalliselle viranomaiselle asetetuissa tehtävissä.

Liite:

- lausuntopyyntö liitteineen

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008) muuttamisesta:

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

Kannattatko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa?

(Kyllä)

En

(Ei yksiselitteistä kantaa)

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Jyväskylässä valtion tukemat ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt pääasiallisesti ehdotetut tulorajat alittaville pienituloisille asutokunnille. Tarkasteltaessa Jyväskylän kaupungin tytäryhtiön Jyväskylän vuokra-asuntojen (JVA) asukasvalintoja vuoden 2023 ajalta vain muutamat yksittäiset hakijat ovat ylittäneet nyt ehdotetut tulorajat.

Enimmäistulorajojen käyttöönotto hidastaisi asukasvalintaprosessia ja aiheuttaisi asunnonhakutilanteessa lisätyötä sekä hakijoille että ARA-vuokra-asuntoja tarjoaville yhteisöille. Asunnonhakijoille, joiden tulotaso vaihtelee kuukausittain, tulorajojen käyttöönotto voisi aiheuttaa epätietoisuutta ja epävarmuutta. Päätyötä tekevien tai muuten työmarkkinoilla heikommassa asemassa olevien osalta tulorajat saattaisivat vaikuttaa työn vastaanottamiseen ja työllistymiseen negatiivisesti.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Jyväskylän kaupunki katsoo, että tulorajojen käyttöönotto vaikeuttaa tarkoituksenmukaisempiin asuntoihin siirtymistä ja heikentää asukkaiden kokemaa asumisturvaa. Asunnon vaihtoa hakeville asetetut tulorajat myös hidastuttaisivat asuntojen kiertoa ja heikentäisivät eri elämäntilanteisiin sopivien asuntojen tarjontaan. Tulorajat ovat myös riski luoda uusi kannustinloukku ja estää asukasta kehittymästä työmarkkinoilla.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokrataloyhteisölle ja/tai kunnalle?

Enimmäistulorajojen käyttöönotto lisäisi hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia erityisesti ARA-vuokra-asuntoja tarjoavissa yhteisöissä, mutta toisi lisätyötä myös kunnalle. Vuokrataloyhteisöjen tulisi muun muassa muokata asukasvalintajärjestelmiään enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vuoksi.

Tulorajojen käyttöönotto pitkittää asukasvalintaprosessia ja lisää näin myös asuntojen tyhjäkäyntiä ja laskee asuntojen käyttöastetta, tämä yhdessä hallinnollisten kulujen nousun kanssa aiheuttaa vuokrankorotuspaineita, ja maksajaksi joutuvat lopulta pienituloiset asuntokunnat itse. Jyväskylän kaupunki katsoo, että tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamisen näkökulmasta.

On myös huomioitava, että asuntojen käyttöasteen ylläpitämiseksi sekä tasapainoisen asukasrakenteen ylläpitämiseksi, on joissakin tilanteissa tarpeen valita asukkaaksi myös hakijoita, jotka ylittävät ehdotetut tulorajat. Mikäli tulorajat otettaisiin käyttöön, lisäisi tämä vuosittaisten asukasvalinnasta poikkeamisiin annettavien lupien määrä kunnassa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Tulorajojen käyttöönottamisella olisi erityisesti asuinalueiden haitallista segregatiota lisäävä vaikutus. Tulorajat heikentäisivät ARA-vuokra-asuntojen mainetta sekä asukasrakenteen monipuolisuutta ARA-vuokra-asunnoissa ja polarisoisivat vuokra-asuntomarkkinaa.

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

(Hyvin)

(Melko hyvin)

Kohtalaisesti

(Huonosti)

(En osaa sanoa)

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Jyväskylän kaupungin näkemyksen mukaan ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyisin pientuloisille asukkaille, näin ollen ehdotetuilla tulorajoilla ei ole juurikaan vaikutusta asuntojen ohjautumiseen pienituloisille ja vähävaraisille.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

(Paljon)

Melko paljon

(Kohtalaisesti)

(Vähän)

(En osaa sanoa)

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Jyväskylän kaupungin mielestä ehdotetut tulorajat vaikuttaisivat asuinalueiden eriytymiskehitykseen melko paljon. Asuinalueet, joilla on runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, leimautuisivat entistä vahvemmin ja tulorajat heikentäisivät asukasrakennetta entisestään alueilla, jossa kysyntä ja käyttöasteet ovat matalampia. Tämä johtaa asuinalueiden välisen segregaaation kasvuun, jonka ehkäisemiseen kaupunkiseutuja samanaikaisesti kuitenkin kannustetaan.

Poikkeaminen enimmäistulorajoista

Miten hyödyllisenä pidätte ehdotusta siitä, että asunnonhakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi voitaisiin ottaa huomioon hakijan (yleensä etävanhemman) enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa?

Erilaiset elämäntilanteet tulisi huomioida mahdollisimman joustavasti. Mikäli tulorajat otetaan käyttöön, Jyväskylän kaupunki näkee hyödyllisenä, että lapsi voidaan ottaa huomioon enimmäistulorajaa määritellessä hakijan ollessa etävanhempi.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaista tilapäistä poikkeamislupaa (yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiset ja tarpeelliset tilanteet sekä erittäin kiireelliset tilanteet) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Joustavuus ja eri elämäntilanteiden huomioon ottaminen on tärkeää. Jyväskylän kaupunki pitää hyödyllisenä, että asukasvalinta-asetuksen voimaan tullessa se tarjoaisi myös mahdollisuuden poikkeamiseen.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 8 §:ssä säädettyä poikkeamismahdollisuutta (kun asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

On tärkeää, että poikkeamismahdollisuus on olemassa, mikäli asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Tämä joustavoittaa asukasvalintaa ja vähentää riskiä tyhjien asuntojen määrän kasvamisesta kohteissa, jossa käyttöaste on matalampi.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

Voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta tai tarvittaessa koko lausunnon alla olevaan tekstikenttään.

Jyväskylän kaupunki toteaa, että se ei kannata tulorajojen asettamista ARA-vuokra-asuntoihin. Jyväskylässä ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt pääsääntöisesti pienituloisille ja enimmäistulorajat ylittäviä asuntokuntia on hyvin vähän. Jyväskylän kaupunki toteaa myös, että jo nykyisten voimassa olevien asukasvalintaa koskevien lakien ja asetusten puitteissa ARA-vuokra-asunnot voidaan kohdentaa pienituloisimmille ja vähävaraisimmille.

Jyväskylän kaupunki näkee, että tulorajojen käyttöönotosta on enemmän haittaa kuin hyötyä muun muassa hallinnollisen työn lisääntymisen, asuntojen vaihtuvuuden sekä tyhjäkäytön osalta, mikä osaltaan lisää kuluja ja näin vuokrankorotuspaineita. Tulorajat lisäävät myös asuinalueiden eriytymistä ja heikentävät mahdollisuutta ylläpitää asukasrakenteen monipuolisuutta.

Päätös